Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# PAC PORTER A CONNAISSANCE

FICHE n° 1

*La France connaît une pénurie de logements qui concerne de nombreuses régions, frappant plus particulièrement les ménages à revenus modestes ou moyens. C'est pourquoi notre pays est actuellement engagé dans un vaste programme de rattrapage.*

*Globalement, il faut aujourd'hui construire plus de 400 000 logements par an en France, soit 4 millions de logements sur 10 ans pour un parc actuel évalué à un peu plus de 30 millions d'unités. Les auteurs des documents d'urbanisme, en ce qu'ils décident où l'on va construire demain et dans quelles proportions, ont ici une responsabilité essentielle.*

*Outre la construction de logements en nombre suffisant, il leur revient de prendre en compte l'objectif de maîtrise de la circulation automobile au nom de la lutte contre le réchauffement climatique et la ségrégation résidentielle que l'usage généralisé de la voiture favorise.*

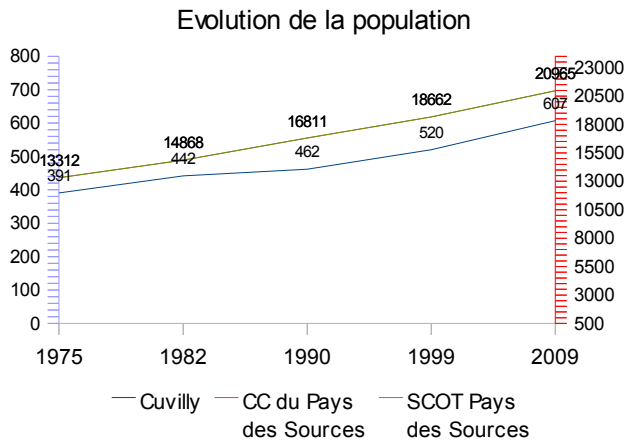
*C'est pourquoi il importe de comprendre qu'à rebours de la tendance actuelle à la construction dans le périurbain lointain, le développement de l'offre de logements devra porter prioritairement dans les communes proches du cœur des agglomérations existantes. De manière générale, les principes suivants peuvent être rappelés :*

- ✔ *prévoir l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes, en adéquation avec un objectif de production de logements,*
- ✔ *adopter des règles de gestion des densités (coefficient d'occupation des sols, taille minimale des parcelles, etc.) et des formes urbaines (hauteur des constructions, implantation sur la parcelle, etc) à la fois simples, claires et adaptées à l'objectif de construction de logements en nombre suffisants,*
- ✔ *prohiber toute disposition réglementaire faisant obstacle par principe à l'implantation de logements sociaux.*

LE LOGEMENT

## Croissance démographique

En 2009, la commune compte 607 habitants.
La population a augmenté de 55,24 % entre 1975 et 2009 soit 216 habitants de plus.
Le taux de variation annuel moyen entre 1999 et 2009 est de 1,60 % : il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,80 % et d'un solde migratoire positif de 0,80 %.




## Composition du parc de logement

| | 2009 | 1999 | 1990 | 1982 |
|---|---|---|---|---|
| **Nombre total de logements** | 252 | 224 | 213 | 204 |
| Résidences principales | 217 | 182 | 158 | 152 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 19 | 21 | 30 | 44 |
| Logements vacants | 16 | 21 | 25 | 8 |

## Taille moyenne des ménages

| | 2009 | 1999 | 1990 | 1982 |
|---|---|---|---|---|
| **Taux d'occupation** | 2,8 | 2,86 | 2,92 | 2,91 |

## Calcul du "point mort"

Le "point mort" exprime le nombre de logements nécessaires, dans le contexte de desserrement de la taille des ménages. Il traduit la diminution de la taille des ménages due à des causes sociologiques (augmentation des familles mono-parentales, allongement de la durée de vie, accroissement du célibat géographique pour cause de mobilité professionnelle, etc.), en nombre de logements nécessaires pour assurer le maintien de la population à un niveau constant.

Ainsi pour loger les 520 habitants de 1999 en 2009, il fallait 186 logements (population de 1999/taux d'occupation en 2007), soit 4 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 1999 (186-182). Concrètement, sur les 35 nouvelles résidences principales créées entre 1999 et 2009 (217-182), plus de 10 % ont contribué au maintien de la population à son niveau initial. C'est pourquoi, tout scénario de croissance démographique retenu par la commune devra intégrer l'existence de ce "point mort" dans le chiffrage des besoins en nouveaux logements.

## Indice de construction sur la commune

L'indice de construction (IdC) indique le nombre de logements construits pour 1 000 habitants. Sur la base de la population en 2010, l'indice de construction est le suivant sur la commune ces onze dernières années.

| | **2001** | **2002** | **2003** | **2004** | **2005** | **2006** | **2007** | **2008** | **2009** | **2010** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **IdC** | 3,29 | 1,65 | 8,24 | 6,59 | 4,94 | 1,65 | 1,65 | 9,88 | 3,29 | 1,65 |

En moyenne, cet indice s'élève à 4,28 ce qui est un taux légèrement bas et traduit un renouvellement du parc insuffisant.

## Caractéristiques du parc de logements

Quelques données sur les résidences principales *(entre parenthèses la comparaison avec le bassin d'habitat du Noyonnais)* :

- 94,4 % sont des maisons individuelles ou des fermes et 5,6 % de logements collectifs *(80,4 % et 19,6 %)*
- 78,7 % sont occupées par leurs propriétaires *(74,6 %)*
- 84,2 % sont des logements de trois pièces et plus *(85,6 %)*
- 70,8 % ont une surface minimale de 75 m² *(61,6 %)*
- 53,2 % sont classées «tout confort», car équipées du chauffage central, d'une baignoire ou d'une douche et des WC intérieurs *(71,7 %)*
- 54,6 % ont été construites avant 1949 *(45,7 %)* et 16,7 % après 1990.

Le parc locatif social du bassin d'habitat de Noyonnais compte 2 560 logements HLM, soit 14,3 % du parc de résidences principales.

8,3 % des résidences principales sont considérées, en 2007, comme potentiellement indignes.

(Fiche mise à jour le 17 avril 2013 - © DDT de l'Oise)